

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社富岡不動産鑑定所. Row 1: 東久留米（都）, -3, 東京都, 多摩第 4, 氏名, 不動産鑑定士 富岡次郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 51,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 194,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes values like 令和 4 年 7 月 1 日, 令和 4 年 7 月 5 日, 正常価格, 155,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ① 所在及び地番並びに「住居表示」等, ② 地積, ③ 形状, ④ 敷地の利用の現況, ⑤ 周辺の土地の利用の状況, ⑥ 接面道路の状況, ⑦ 供給処理施設状況, ⑧ 主要な交通施設との接近の状況, ⑨ 法令上の規制等. (2) 近隣地域: ① 範囲, ③ 標準的画地の形状等, ④ 地域的特性, ⑤ 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格とした: ① 代表標準地, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の規準価格, ⑦ 内訳. (9) 指定基準地からの検討: ① 指定基準地番号, ② 時点修正, ③ 標準化補正, ④ 地域要因の比較, ⑤ 個別的要因の比較, ⑥ 対象基準地の比準価格, ⑦ 内訳. (10) 対象基準地の前年の検討: ①-1 対象基準地の検討, ③ 変動状況.